



COMUNE DI PABILLONIS

Provincia del Medio Campidano

GUIDA ALL'IMU 2012

CHE COS'È L'IMU?



L'IMU è un'imposta patrimoniale che colpisce il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli ubicati nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è destinata l'attività d'impresa. L'IMU viene istituita in via sperimentale dall'anno 2012 sino all'anno 2014. Sostituisce l'imposta comunale sugli immobili (ICI), nonché l'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) e le addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari riguardanti i beni non locati. Conseguentemente l'applicazione a regime dell'imposta municipale propria è fissata al 2015.

SU QUALI IMMOBILI SI DEVE PAGARE?

L'IMU ha per presupposto il possesso di immobili, ivi compresa l'abitazione principale e le relative pertinenze. Ai fini del pagamento dell'IMU si intende:

- per **fabbricato**: la singola unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta al catasto edilizio urbano (e quindi distintamente l'abitazione, il garage, la cantina) ed a cui viene attribuita una rendita autonoma. Costituisce parte integrante del fabbricato anche l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza.
- per **area fabbricabile**: l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di esproprio per pubblica utilità. Tuttavia sono considerati non edificabili i terreni di proprietà di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli professionali e dagli stessi condotti, sui quali vengono esercitate attività di coltivazione del fondo.
- per **terreno agricolo**: il terreno, diverso dall'area fabbricabile, utilizzato per l'esercizio di attività agricole intese in senso civilistico (art. 2135 del Codice Civile), ovvero attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali (attività connesse), ivi comprese quelle dirette alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale, alla ricezione ed ospitalità (agriturismi).



Il D.Lgs n. 201/2011 al comma 5 dell'art. 13 stabilisce che il valore dei terreni agricoli, nonché quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP), è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente dal 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% ai sensi dell'art 3 comma 51 della legge n.662/1996, un moltiplicatore pari a 110. Il successivo comma 8bis prevede un'ulteriore agevolazione che sarà esaminata nel paragrafo 7.2 dedicato ai soggetti in questione. Per gli altri terreni agricoli, nonché quelli non coltivati si applica il medesimo procedimento di calcolo ma il moltiplicatore da considerare è pari a 135.



NOTA BENE! L'articolo 36, comma 2, del decreto legge n. 223/2006 (conv. in Legge n. 248/2006) ha precisato che, ai fini fiscali, e quindi anche per l'IMU, **un'area è da considerarsi edificabile se la sua utilizzabilità a scopo edificatorio è prevista in uno strumento urbanistico adottato dal Comune**, indipendentemente dall'approvazione definitiva da parte della regione (o provincia) o dall'adozione di uno strumento attuativo.

CHI LA DEVE PAGARE?



L'imposta municipale propria deve essere pagata dai seguenti soggetti, anche se residenti all'estero:

- dai proprietari di fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli situati nel territorio dello Stato;
- dai titolari di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) sugli stessi beni;
- dai locatari in caso di locazione finanziaria (leasing) a decorrere dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto;
- dai concessionari di aree demaniali;

È pertanto completamente estraneo al prelievo fiscale il nudo proprietario dell'immobile. Non hanno altresì alcun obbligo agli effetti dell'IMU il locatario semplice, l'affittuario e il comodatario dell'immobile, in quanto tali soggetti non sono titolari di un diritto reale di godimento sull'immobile ma lo utilizzano sulla base di un semplice contratto di locazione, affitto o di comodato.

In caso di contitolarità di diritti reali sul medesimo immobile (comproprietà, usufrutto, proprietà piena per una quota ed usufrutto per la restante quota) ciascun titolare è tenuto al pagamento limitatamente alla propria quota di titolarità.

Il diritto reale di abitazione è quello che, se effettivamente esercitato, spetta al coniuge superstite ai sensi dell'art. 540 del codice civile. È assimilato a tale diritto quello spettante a:

- 1) coniuge divorziato o separato per via consensuale o giudiziale sulla casa familiare assegnatagli dal giudice.
- 2) socio della cooperativa a proprietà divisa sull'alloggio assegnatogli, anche in via provvisoria;
- 3) assegnatario dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica concesso in locazione con patto di futura vendita e riscatto.

Tali soggetti pagano l'imposta per intero sugli immobili ricevuti in assegnazione, a prescindere dalla percentuale di possesso.

A CHI VÁ IL GETTITO?

Sebbene sia definita "imposta municipale propria", non tutto il gettito dell'IMU è dei comuni, ma una quota affluisce direttamente nelle casse dello Stato. Ad esso infatti è riservato lo 0,38% dell'imposta (ovvero la metà dell'aliquota di legge) che i contribuenti versano su tutti gli immobili, **ad eccezione dell'abitazione principale e relative pertinenze e dei fabbricati rurali ad uso strumentale.**

Il riparto della quota a favore del comune e di quella riservata allo stato viene effettuato in sede di versamento dell'imposta, utilizzando codici tributo differenti appositamente istituiti, per i quali si rinvia al paragrafo 13.



COME SI CALCOLA L'IMPOSTA?



L'I.M.U. è calcolata applicando alla base imponibile, cioè al valore del fabbricato, dell'area fabbricabile o del terreno agricolo, l'aliquota stabilita dal comune dove è ubicato l'immobile. Su base annua l'imposta relativa a ciascuna unità immobiliare si ottiene seguendo il seguente procedimento di calcolo:

$$\text{IMPOSTA} = \frac{\text{BASE IMPONIBILE} \times \text{ALIQUOTA} \times \% \text{ POSSESSO} \times \text{MESI DI POSSESSO}}{100 \times 12}$$

L'imposta è dovuta proporzionalmente ai mesi dell'anno solare per i quali si è protratto il possesso: il mese nel quale la titolarità si è protratta solo in parte è computato per intero in capo al soggetto che ha posseduto l'immobile per almeno 15 giorni, mentre non è computato in capo al soggetto che lo ha posseduto per meno di 15 giorni. La quantificazione dell'imposta deve essere effettuata avendo attenzione anche alla situazione oggettiva dell'immobile, all'aliquota applicabile e al diritto o meno ad ottenere detrazioni o riduzioni d'imposta. Nel caso in cui si verificano variazioni del genere nel corso del mese, bisogna prendere in considerazione per l'intero mese la situazione che si è prolungata per un tempo maggiore nel corso del mese stesso.

LA BASE IMPONIBILE

Per i **fabbricati** iscritti in catasto, la base imponibile è rappresentata dalla rendita catastale dell'immobile risultante al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5% e moltiplicata:



- per 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- per 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- per 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D/5;
- per 60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad esclusione della categoria catastale D/5;
- per 55 per i fabbricati classificati nella categoria C/1.

A decorrere dal 1° gennaio 2013 il moltiplicatore delle unità immobiliari appartenenti al gruppo D (escluso il D/5) passa da 60 a 65.

Per le **aree fabbricabili** la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, avuto riguardo per la zona territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione d'uso consentita, gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, i prezzi medi rilevati sul mercato di aree aventi analoghe caratteristiche. Per i valori delle aree edificabili, per l'anno 2012, si rimanda alla deliberazione di Giunta Comunale n. 21/2012.

Per i **terreni agricoli** la base imponibile è data dal reddito dominicale risultante al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% e moltiplicato:

- per 110 per i terreni agricoli, posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola.
- per 135, per i restanti terreni agricoli.

La base imponibile dei terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola viene ridotta secondo i seguenti scaglioni di valore:

Valore imponibile del terreno		Riduzione	Base imponibile
da €	a €		
0	6.000	100%	=====
6.001	15.500	70%	30%
15.501	25.500	50%	50%
25.501	32.000	25%	75%
oltre 32.000		0%	100%



NOTA BENE! anche con l'IMU per calcolare la base imponibile occorre rivalutare le rendite catastali del 5% per i fabbricati e del 25% per i redditi dominicali. Le rendite catastali e i redditi dominicali annotati negli atti catastali, anche se di recente attribuzione, non includono la rivalutazione stabilita ai fini fiscali. Pertanto tali importi devono essere rivalutati prima di applicare i moltiplicatori previsti per determinare la base imponibile.

Riassumendo il **valore imponibile** si calcola nel modo seguente:

FABBRICATI Rendita catastale x 5% x	}	160	⇒	{ Da A/1 ad A/9 C/2, C/6, C/7
		140	⇒	Gruppo B e C/3, C/4, C/5
		60	⇒	Gruppo D (escluso D/5)
		80	⇒	Categorie A/10 e D/5
		55	⇒	Categoria C/1

TERRENI AGRICOLI ⇒ Reddito dominicale x 25% x 135 (o 110)

AREE FABBRICABILI ⇒ Valore venale in comune commercio al 1° gennaio

CASI PARTICOLARI DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA



Il valore imponibile dei **fabbricati interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo D**, sprovvisti di rendita ovvero per i quali sia stata attribuita la rendita effettiva o "proposta" nel corso dell'anno 2011, è calcolato sulla base del costo risultante dalle scritture contabili (al lordo delle quote di ammortamento) rivalutato annualmente sulla base di appositi coefficienti di aggiornamento.

Per i **fabbricati di interesse storico o artistico** previsti dall'art. 10 del d.Lgs. 22 gennaio 2002, n. 42, indipendentemente dalla loro classificazione, la base imponibile è ridotta del 50%.

Per i **fabbricati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati l'imposta è ridotta del 50% limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni. L'inagibilità o l'inabitabilità deve essere accertata dall'Ufficio Tecnico comunale con spese a carico del contribuente ovvero autocertificata dal contribuente mediante una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000. Sia la perizia che l'autocertificazione vanno allegate alla dichiarazione di variazione IMU da presentare al Comune ai sensi dell'art. 13, comma 12-ter, del d.L. n. 201/2011 (L. n. 214/2011).

In caso di **utilizzo edificatorio dell'area** ovvero di **interventi di demolizione, recupero, ristrutturazione edilizia** su un fabbricato effettuati ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettera c), d) ed e) della legge n. 457/1978 l'IMU deve essere calcolata sul valore dell'area (da considerarsi fabbricabile indipendentemente dalla sua natura giuridica) determinato senza computare il valore del fabbricato in corso di costruzione. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato; sono compresi tra i fabbricati anche le abitazioni rurali e i fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola;

IL REGIME PREVISTO PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

Con l'IMU è assoggettata ad imposta anche l'abitazione principale del contribuente, precedentemente esonerata con l'ICI a partire dal 2008. La tassazione avviene sulla base di un regime agevolato che prevede aliquota ridotta e detrazione d'imposta, per le quali si rinvia al paragrafo successivo.



Che cosa si intende per abitazione principale:

È considerata abitazione principale **l'unica unità immobiliare** iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano nella quale **il contribuente ed il nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**. Se, ad esempio, l'abitazione in cui vivono il contribuente ed i suoi familiari risulta accatastata come due unità immobiliari separate, solamente una può usufruire del regime dell'abitazione principale, mentre l'altra pagherà l'imposta come un qualsiasi altro immobile. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la residenza anagrafica e la dimora abituale in immobili diversi situati nel territorio comunale, solamente un immobile usufruisce delle agevolazioni per abitazione principale e relative pertinenze.

Casi di estensione del regime previsto per l'abitazione principale:

Il comune, con proprio regolamento, può estendere il regime agevolato previsto per le abitazioni principali anche ai seguenti casi:

- unità immobiliari possedute, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che le stesse non risultino locate;
- le unità immobiliari di cittadini italiani residenti all'estero, a condizione che non risultino locate.



Nota bene! con l'IMU non è possibile assimilare all'abitazione principale le unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti. Per tali immobili dovrà essere pagata l'imposta con l'aliquota ordinaria, senza detrazione.

Pertinenze:

Sono considerate pertinenze dell'abitazione principale esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, in numero massimo di una per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se accatastate insieme all'abitazione. Non sono ammesse pertinenze accatastate in altre categorie.

ALIQUOTE E DETRAZIONI D'IMPOSTA

La disciplina IMU prevede tre tipologie di aliquote cosiddette "di base" alle quali i comuni possono applicare aumenti o riduzioni ovvero solo riduzioni entro limiti prefissati dalla normativa statale. A differenza dell'ICI le aliquote sono espresse su base 100 e non su base 1000.

Si evidenzia che le **aliquote comunali** sotto riportate NON devono essere impiegate per il calcolo della rata scadente nel mese di giugno per le quali dovranno impiegarsi le **aliquote di legge**. Le aliquote comunali sotto riportate dovranno utilizzarsi solamente per il calcolo dell'imposta dovuta per l'intero anno al fine della determinazione del saldo del mese di dicembre. Si evidenzia inoltre, che a norma dell'art. 13, comma 12 bis, del D.L. 201/2011, per l'anno 2012, il Comune può approvare o modificare le aliquote del tributo entro il 30.09.2012 e che in base al medesimo comma ed al comma 8 dell'art. 13 lo Stato può altresì modificare le aliquote stabilite dalla legge entro il 10.12.2012, con uno o più DPCM. Pertanto, prima di provvedere al conteggio del saldo di dicembre i contribuenti sono invitati a verificare se sono state adottate eventuali modifiche delle aliquote, le quali saranno comunque pubblicizzate sul sito internet comunale e inviate per la pubblicazione sul sito www.finanze.gov.it.

LE ALIQUOTE DI LEGGE E LE RELATIVE VARIAZIONI

Fattispecie	Aliquota di legge (per rata di giugno e settembre)	Aliquote comunali (per il conteggio annuale dell'imposta – saldo dicembre)	Detrazioni
Abitazione principale e relative pertinenze	0,40%	0,40%	€ 200,00 (È prevista una maggiorazione di € 50,00 per ogni figlio dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'abitazione principale, purché di età non superiore ai 26 anni (fino a un massimo di 8 figli))
Abitazione posseduta da coniugi separati non assegnatari delle ex case coniugali; Abitazione posseduta da anziani ultrasessantacinquenni o da disabili, purché residenti in istituti di ricovero o sanitari, non locata Abitazione, non locata, posseduta da cittadini italiani residenti all'estero <small>(per avere diritto all'applicazione della riduzione occorre presentare apposita comunicazione tramite la modulistica predisposta dall'ufficio tributi)</small>	0,40%	0,40%	€ 200,00 (È prevista una maggiorazione di € 50,00 per ogni figlio dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'abitazione principale, purché di età non superiore ai 26 anni (fino a un massimo di 8 figli))
Fabbricati appartenenti a cooperative edilizie a proprietà indivisa Fabbricati regolarmente assegnati dagli ex IACP	0,76%	0,76%	€ 200,00 (per i soci assegnatari, solo sugli immobili adibiti ad abitazione principale; la detrazione opera sulla quota comunale fino alla concorrenza della stessa)
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,20%	0,20%	---
Fabbricati	0,76%	0,76%	---
Aree edificabili	0,76%	0,76%	---
Terreni agricoli	0,76%	0,66%	---

La detrazione d'imposta per l'abitazione principale

Dall'imposta dovuta per l'abitazione principale nonché da quella dovuta sulle pertinenze viene detratta, sino a concorrenza del suo ammontare, la somma di € 200. La **detrazione d'imposta** è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione, in ragione di dodici mesi (€ 16,67 per ogni mese) laddove per mese intero si considera quello in cui la destinazione si è verificata per almeno 15 giorni. Nel caso in cui più soggetti passivi utilizzino l'unità immobiliare come abitazione principale, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale tale destinazione si verifica, a prescindere dalla percentuale di possesso.

Per i **solli anni 2012 e 2013** la detrazione è maggiorata di ulteriori 50 euro per ogni figlio di età non superiore a 26 anni che dimori abitualmente e risieda anagraficamente nella medesima unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo complessivo della maggiorazione può arrivare a € 400, che sommati a € 200 della detrazione di base, portano ad una detrazione complessiva di € 600.

DETRAZIONE BASE	€ 200 +
DETRAZIONE PER FIGLI < 26 MAX	€ 400 =
DETRAZIONE TOTALE MAX	€ 600

Al compimento del 26° anno di età cessa il beneficio della maggiore detrazione.

Casi particolari di applicazione della detrazione d'imposta:

La detrazione d'imposta (e la relativa maggiorazione per figli fino a 26 anni) trova applicazione anche nei seguenti casi:

- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- alloggi regolarmente assegnati dagli ex IACP.

Tali immobili quindi scontano l'imposta con l'aliquota ordinaria a cui va tolta la detrazione prevista per l'abitazione principale. L'imposta così determinata è versata interamente al comune, senza applicazione della riserva a favore dello Stato.

La variazione delle aliquote e detrazioni d'imposta:

Al fine di assicurare l'invarianza del gettito previsto in occasione dell'istituzione dell'IMU sperimentale, la normativa consente ai comuni ed allo Stato di variare le aliquote e le relative detrazioni nonché il relativo regolamento sulla base dei dati aggiornati del versamento della prima rata. Pertanto:

- i comuni possono variare le aliquote e detrazioni d'imposta ed il regolamento dell'IMU entro il 30 settembre 2012;
- il Governo, con apposito D.P.C.M., si riserva la facoltà di variare, sulla base del gettito della prima rata, le aliquote, la detrazione e le relative variazioni entro il 10 dicembre 2012.

All'atto del calcolo del tributo il contribuente dovrà determinare altresì la **quota statale**, prevista dall'art. 13, comma 11, del D.L. 201/2011.

La quota è pari **alla metà** dell'importo calcolato applicando **l'aliquota di legge (attualmente dello 0,76%, ma soggetta a possibili modificazioni entro il 10/12/2012)** alla base imponibile di **tutti gli immobili eccetto:**

- l'abitazione principale e le relative pertinenze;
- i fabbricati rurali ad uso strumentale;
- le unità immobiliari assegnate ai soci delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, residenti nelle stesse (art. 8, comma 4, del D.Lgs 504/92);
- gli alloggi assegnati dagli istituti autonomi case popolari, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari (art. 8, comma 4, D.Lgs 504/92);
- l'abitazione posseduta da anziani o disabili che acquistano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che non sia locata (art. 13, comma 10, D.L. 201/2011) *assimilata all'abitazione principale con delibera CC n.20 del 15/05/2012;*
- l'abitazione posseduta da cittadini italiani non residenti a titolo di proprietà o usufrutto, a condizione che non risulti locata (art. 13, comma 10, D.L. 201/2011) *assimilata all'abitazione principale con delibera CC n.20 del 15/05/2012;*
- l'abitazione assegnata al coniuge in caso di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (*è a tutti gli effetti abitazione principale*);
- gli immobili posseduti dal comune sul suo territorio anche non destinati a compiti istituzionali.

Nel conteggio della quota statale non si deve tenere conto di tutte le:

- o detrazioni previste dall'art. 13 del D.L. 201/2011;
- o detrazioni e riduzioni di aliquota deliberate dal Comune.

Pertanto, nel calcolo della quota statale, ad esempio, non si tiene conto (*inserire solo se ricorrono le ipotesi*):

delle riduzioni di aliquota deliberate dall'ente.

PAGAMENTO DELL'IMPOSTA

Scadenze ordinarie di versamento

L'imposta relativa all'anno in corso deve essere versata in due rate di pari importo:

- a) la prima, entro il 16 giugno;
- b) la seconda, entro il 16 dicembre.

E' facoltà del contribuente versare l'imposta un'unica soluzione entro il 16 di giugno. Qualora la scadenza cada di sabato o in un giorno festivo, è prorogata al primo giorno lavorativo successivo.

Le scadenze di versamento per l'anno 2012

In via eccezionale per l'anno 2012 (primo anno di applicazione dell'IMU) sono state fissate particolari scadenze di versamento dell'imposta, differenziate a seconda della tipologia di immobile, ovvero:

1) per l'abitazione principale e relative pertinenze: l'imposta è versata in tre rate:

- a) prima rata (acconto) entro il 18 giugno 2012 (in quanto il 16 cade di sabato), pari al 33,33% dell'imposta dovuta applicando l'aliquota e la detrazione di base;
- b) seconda rata (acconto) entro il 17 settembre 2012 (in quanto il 16 cade di domenica), pari al 33,33% dell'imposta dovuta applicando l'aliquota e la detrazione di base;
- c) terza rata, entro il 17 dicembre 2012 (in quanto il 16 cade di domenica), a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno calcolata applicando le aliquote e le detrazioni fissate dal comune, con conguaglio sugli acconti.

E' facoltà del contribuente versare l'imposta in due sole rate, di cui la prima entro il 18 giugno 2012 è pari al 50% dell'imposta dovuta applicando aliquota e detrazione di base e la seconda entro il 17 dicembre 2012 a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno calcolata applicando le aliquote effettive stabilite dal comune.

2) per i fabbricati rurali ad uso strumentale: la prima rata è versata entro il 18 giugno 2012 in misura pari al 30% calcolata applicando l'aliquota di legge. La seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessiva dovuta per l'intero anno calcolata applicando l'aliquota fissata dal comune, con conguaglio sulla prima rata.

3) per i fabbricati rurali non accatastati per i quali vige l'obbligo di accatastamento entro il 30 novembre 2012: i fabbricati rurali non ancora accatastati al catasto edilizio urbano per i quali vige l'obbligo di presentare dichiarazione di aggiornamento degli atti catastali entro il 30 novembre 2012 non devono versare acconto. L'imposta dovrà essere versata unicamente a saldo entro il 17 dicembre 2012.

4) per tutti gli altri immobili: l'imposta dovrà essere versata in due rate. La prima in acconto entro il 18 giugno 2012, pari al 50% dell'importo ottenuto applicando l'aliquota di legge, mentre la seconda rata a saldo, entro il 17 dicembre 2012, deve essere versata utilizzando le aliquote stabilite dal comune, con conguaglio sulla prima rata.

RIEPILOGO SCADENZE DI VERSAMENTO IMU ANNO 2012

Fattispecie	Scadenza	%		Aliquota/detraz.
		1^ opzione	2^ opzione	
Abitazione principale	18/06/2012	33,33%	50%	Di base
	17/09/2012	33,33%	===	
	17/12/2012	saldo	saldo	Effettive
Fabbricati rurali strumentali	18/06/2012	30%		Di base
	17/12/2012	saldo		Effettiva
Fabbricati rurali non accatastati	18/06/2012	=====		=====
	17/12/2012	saldo		Effettiva
Altri immobili	18/06/2012	50%		Di base
	17/12/2012	saldo		Effettiva

* Per l'anno 2012 non è possibile versare l'IMU in un'unica rata a giugno.

Limite minimo di versamento

Ciascun comune può stabilire, con proprio regolamento, il limite al di sotto del quale non è dovuto il versamento dell'imposta, per il Comune di Pabillonis tale limite è determinato in € 12,00 (vedi Regolamento Imu art. 13 c. 6). Se l'imposta complessiva supera il limite minimo previsto di € 12,00, il versamento deve essere eseguito per l'intero ammontare. Tutti i versamenti inoltre dovranno essere **arrotondati all'euro**. L'arrotondamento è effettuato per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi e per eccesso se superiore.

COSA SUCCEDE AGLI EVASORI?

Il Comune controlla i versamenti dei contribuenti, verificando che i dati utilizzati siano corretti rispetto alle informazioni dell'Agenzia del Territorio e dell'anagrafe dei residenti. Per far questo, ai sensi della Legge Finanziaria 2007, ha tempo fino al 31 dicembre del 5° anno successivo a quello in cui il contribuente ha omesso, sbagliato o tardato il versamento, notificando apposito provvedimento con il quale si recupera l'imposta non versata e si applica la sanzione pari al 30% e gli interessi di mora.

A QUALE GIUDICE RIVOLGERSI?

Nel caso in cui il Comune notifichi un provvedimento di accertamento che non si condivide, o rigetti una richiesta di rimborso, il contribuente può tutelarsi presentando un "ricorso", ovvero impugnando gli atti notificati, entro 60 giorni, alla Commissione Tributaria Provinciale di Cagliari, attualmente ubicata in Cagliari nel Viale Trieste n. 159. Non è necessario avvalersi di un difensore abilitato per cause fino a € 2.582,28.

A volte alcuni problemi possono essere risolti, evitando le difficoltà e le lungaggini del contenzioso tributario, chiedendo un riesame del provvedimento al Funzionario Responsabile, che può rettificare o annullare gli atti "in autotutela", nel caso in cui riconosca di aver commesso errori o di non aver considerato dati già comunicati dallo stesso contribuente.

ESEMPI DI CALCOLO

TIPOLOGIA	RENDITA	IMPONIBILE Rendita + 5% X 160	ALIQUOTA	IMPOSTA	
Abitazione principale	€ 800,00	€ 134.400,00	0,40%	€	537,60
Pertinenza	€ 75,00	€12.600,00	0,40%	€	50,40
			Imposta lorda	€	588,00
			Detrazione		200,00
			Maggiore detrazione per n. 1 figlio (età inferiore a 26 anni)		50,00
			Imposta netta		338,00
			Quota Stato 0,00%		0,00
			Quota Comune 0,40%		338,00

TIPOLOGIA	RENDITA	IMPONIBILE Rendita + 5% X 160	ALIQUOTA	IMPOSTA	
Abitazione principale	€ 650,00	€ 109.200,00	0,40%	€	436,80
			Imposta lorda	€	436,80
			Detrazione		200,00
			Maggiore detrazione per n. 3 figlio (età inferiore a 26 anni)		150,00
			Imposta netta		86,80
			Quota Stato 0,00%		0,00
			Quota Comune 0,40%		86,80

TIPOLOGIA	RENDITA	IMPONIBILE Rendita + 5% X 160	ALIQUOTA	IMPOSTA	
Immobile a disposizione (Cat. A)	€ 800,00	€ 134.400,00	0,76%	€	1.021,44
			Quota Stato 0,38%		510,72
			Quota Comune 0,38%		510,72

TIPOLOGIA	RENDITA	IMPONIBILE Rendita + 5% X 160	ALIQUOTA	IMPOSTA	
Immobile a disposizione (Cat. C1)	€ 680,48	€ 39.297,50	0,76%	€	298,66
			Quota Stato 0,38%		149,33
			Quota Comune 0,38%		149,33

TIPOLOGIA	Valore	ALIQUOTA	IMPOSTA	
Area edificabile	€ 61.750,0	0,76%	€	469,30
			Quota Stato 0,38%	234,65
			Quota Comune 0,38%	234,65

TIPOLOGIA	RENDITO DOMICALE	IMPONIBILE Rendita + 25% X 135	ALIQUOTA	IMPOSTA	
Terreno agricolo	€ 46,78	€ 7.894,12	0,66%	€	52,10
			Quota Stato 0,38%		29,99
			Quota Comune 0,28%		22,11

Sono **esenti** dal pagamento dell'IMU:

- a) gli immobili posseduti dallo Stato nonché gli immobili, posseduti nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane,, dai consorzi tra tali enti (ove non soppressi), dagli enti del SSN, destinati esclusivamente a compiti istituzionali;
- b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9 (stazioni, ponti, ecc);
- c) i fabbricati destinati ad usi culturali;
- d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto e le loro pertinenze;
- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede;
- f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri ed alle organizzazioni internazionali;
- g) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o collinari (vedi Circolare Mef n. 9/1993);
- h) gli immobili posseduti ed utilizzati da enti no profit destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché alle attività religiose e di culto, a condizione che siano esercitate con modalità non commerciale. Ricordiamo che con l'ICI l'esenzione spettava a condizione che le attività non avessero carattere esclusivamente commerciale;
- i) i fabbricati rurali ad uso strumentale ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani inclusi nell'elenco pubblicato dall'ISTAT.

*L'esenzione vale limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte. Resta inteso che gli immobili esenti dall'IMU sono assoggettati alle imposte sui redditi e relative addizionali, qualora dovute.

L'esenzione per gli immobili posseduti da enti non commerciali

Come chiarito sopra l'esenzione per gli immobili posseduti dagli enti non commerciali e dagli stessi utilizzati esclusivamente ad una delle finalità ivi previste spetta unicamente se le stesse sono esercitate con modalità non commerciali. In caso di utilizzazione mista di una stessa unità immobiliare, l'esenzione spetta unicamente a quella parte di essa adibita esclusivamente alle attività non commerciali. La restante parte, in quanto dotata di autonomia funzionale e reddituale, sarà assoggettata ad imposta a partire dal 2013 sulla base di una rendita catastale attribuita in sede di aggiornamento degli atti catastali. Nel caso in cui non sia possibile distinguere la parte commerciale da quella non commerciale l'esenzione spetta, sempre a partire dal 1° gennaio 2013, sulla base di apposita dichiarazione presentata dal proprietario.

LA DICHIARAZIONE IMU

Tutti i contribuenti devono presentare la dichiarazione IMU **entro novanta giorni** dalla data in cui ha avuto inizio il possesso ovvero sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando l'apposito modello approvato con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

Il modello di dichiarazione e le istruzioni per la compilazione sono stati approvati con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30.10.2012 pubblicato nella **G.U. n. 258 del 05.11.2012**.

Per tutti gli immobili per i quali l'obbligo di dichiarazione è sorto dopo il 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 novembre 2012.

Non devono essere dichiarati:

- a) gli immobili inclusi nelle dichiarazioni già presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per i quali non sono intervenute variazioni in merito agli elementi essenziali per la determinazione dell'imposta;
- b) gli immobili per i quali gli elementi essenziali di determinazione dell'imposta sono direttamente desumibili dalla banca dati catastale, ai sensi dell'articolo 37, comma 55, del decreto legge n. 223/2006 (conv. in L. n. 48/2006).

*** La dichiarazione, una volta presentata, ha effetto anche per le annualità successive sempre che non si verificano modificazioni dei dati e degli elementi dichiarati da cui consegue un diverso ammontare dell'imposta.**

DICHIARAZIONE ICI PER L'ANNO 2011

Sebbene sostituita con l'IMU, i soggetti interessati hanno l'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione dell'ICI 2011 per tutte le modificazioni intervenute entro il 31 dicembre 2011 da cui scaturisce un diverso debito d'imposta:

- che riguardano riduzioni o agevolazioni d'imposta;
- non direttamente fruibili da parte dei comuni mediante la consultazione della banca dati catastale.

I CASI IN CUI **OCCORRE** PRESENTARE LA DICHIARAZIONE ICI PER L'ANNO 2011:

1	Trasferimento di immobili ovvero costituzione, modificazione o estinzione di un diritto reale di godimento risultante da atti per i quali non si applica il modello unico informatico dei notai.
2	Concessione di un'area demaniale.
3	Contratto di locazione finanziaria stipulato nel corso dell'anno 2011, nonché contratti aventi ad oggetto un immobile appartenente al gruppo D, privo di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato stipulato dal 1° gennaio al 14 agosto 2009.
4	Acquisto o perdita del diritto all'esenzione o all'esclusione dall'imposta.
5	Cambiamento delle caratteristiche dell'immobile, quali, ad esempio: <ul style="list-style-type: none">- terreno agricolo posseduto e condotto dai coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale;- terreno agricolo divenuto area fabbricabile o viceversa;- area fabbricabile su cui è stato ultimato il fabbricato;- interventi di demolizione, ristrutturazione edilizia su un fabbricato;- fabbricato che ha subito modificazioni strutturali tali da incidere sulla rendita catastale ovvero che è diventato inagibile o inabitabile;- immobile dichiarato di interesse storico o artistico;- unità immobiliari che hanno smesso di essere adibite ad abitazione principale o viceversa;- fabbricato che ha perso i requisiti di ruralità.
6	Variazione del valore dell'area fabbricabile.
7	Fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, ai quali, nel corso del 2010, è stata attribuita la rendita catastale (anche mediante procedura DOCFA) o per i quali, nello stesso anno, sono stati contabilizzati costi aggiuntivi rispetto a quello di acquisizione.
8	Riunione di usufrutto, estinzione del diritto di abitazione, uso o enfiteusi.

I CASI IN CUI **NON OCCORRE** PRESENTARE LA DICHIARAZIONE ICI PER L'ANNO 2011:

1	Trasferimento di immobili ovvero costituzione, modificazione o estinzione di un diritto reale di godimento risultante da atti per i quali si applica il modello unico informatico dei notai.
2	Trasferimento ovvero costituzione, modificazione o estinzione di un diritto reale di godimento su immobili comunque esenti o esclusi dall'imposta per tutto il 2011.
3	Trasferimento ovvero estinzione di un diritto reale di godimento su immobili compresi nelle dichiarazioni di successione apertesi dopo il 25 ottobre 2001 (per tali casi l'Agenzia delle Entrate provvederà ad inviare direttamente al Comune copia della dichiarazione di successione).
4	Assoggettamento dell'immobile ad aliquote diverse rispetto a quelle applicate nell'anno precedente.
5	Aumento, in vigore dal 1997, del 5% della rendita catastale o del 25% del reddito dominicale.
6	La rivalutazione, in vigore dal 2007, del 40% del moltiplicatore delle unità immobiliari appartenenti al gruppo catastale B.
7	Adeguamento del valore contabile dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati sulla base dei coefficienti di attualizzazione.
8	Attribuzione o modifica della rendita catastale non dipendente da modificazioni strutturali dell'immobile.
9	Variazione del reddito dominicale dei terreni agricoli.
10	Fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, ai quali, nel corso del 2011, è stata attribuita la rendita catastale (anche mediante procedura DOCFA) o per i quali, nello stesso anno, sono stati contabilizzati costi aggiuntivi rispetto a quello di acquisizione ovvero è stato stipulato un contratto di locazione finanziaria. Tali variazioni infatti incidono sulla determinazione del valore o sulla soggettività passiva solo a decorrere dall'anno 2012.

La dichiarazione ICI deve essere presentata da ciascun **contitolare** di diritto reale di godimento su un immobile relativamente alla propria quota di possesso. È consentito ad uno qualsiasi dei contitolari di presentare la **dichiarazione congiunta**, purché comprensiva di tutti i soggetti contitolari.

La dichiarazione ICI deve essere presentata al Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili mediante consegna diretta ovvero spedita in busta chiusa con raccomandata senza ricevuta di ritorno (in tal caso si considera presentata il giorno in cui è consegnata all'Ufficio Postale).

La dichiarazione ICI deve essere presentata entro i termini di scadenza previsti per la dichiarazione dei redditi, ovvero, salvo proroghe:

Termine di scadenza	Modalità di presentazione	Soggetti interessati
30 giugno 2012	Tramite banca o posta	<ul style="list-style-type: none"> - persone fisiche - società semplici - società in nome collettivo - società in accomandita semplice - società ed associazioni ad esse equiparate - società di capitali ed enti il cui esercizio coincide con l'anno solare
30 settembre 2012	Per via telematica	
Ultimo giorno del 9° mese successivo a quello di chiusura dell'esercizio che comprende il 31 dicembre 2011	Per via telematica	Società di capitali ed enti il cui esercizio non coincide con l'anno solare

I NUOVI OBBLIGHI INERENTI I FABBRICATI RURALI

Tutti i proprietari di fabbricati rurali non ancora censiti al catasto edilizio urbano hanno l'obbligo di presentare, entro il prossimo 30 novembre 2012, la dichiarazione di variazione al fine di ottenere il relativo accatastamento mediante procedura DOCFA.



Sono **esclusi dall'obbligo dichiarativo** i fabbricati che non costituiscono oggetto di inventariazione ovvero, a meno di una ordinaria ed autonomia suscettibilità a produrre reddito, i seguenti immobili:

- manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq.;
- serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- manufatti isolati privi di copertura;
- tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili di altezza utile inferiore a 1,80 mt., purché di volumetria inferiore a 150 m³;
- manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

Nel caso in cui i soggetti interessati non provvedano, si attiverà l'Agenzia del territorio in surroga mediante la procedura prevista dall'articolo 1, comma 336, della legge n. 311/2004 e con addebito di spese.

⚠ Nota bene! L'obbligo di accatastamento sussiste anche nel caso in cui i fabbricati mantengano il requisito di ruralità ai sensi della normativa vigente in materia. In tale ultimo caso le modalità di inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità sono demandate ad un apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

Obbligo di pagamento dell'IMU. A differenza dell'ICI, i fabbricati rurali sono assoggettati al pagamento dell'imposta municipale propria a prescindere dalla categoria catastale e con un regime differenziato a seconda che si tratti di unità immobiliari ad uso abitativo ovvero di fabbricati rurali ad uso strumentale.

- Fabbricati rurali ad uso abitativo: se adibiti residenza e dimora abituale del proprietario e del nucleo familiare, scontano l'imposta con il regime agevolato delle abitazioni principali (aliquota ridotta e detrazione). Diversamente pagano l'IMU come qualsiasi altro immobile, con l'aliquota ordinaria dello 0,76%, salve le variazioni comunali;
- Fabbricati rurali ad uso strumentale: pagano l'IMU con un'aliquota agevolata dello 0,2% che i comuni possono ridurre sino allo 0,1%. Sono inoltre esenti i fabbricati ubicati nei territori dei comuni montani o parzialmente montani individuati dall'Istat in apposito elenco.

**Per gli immobili non accatastati per i quali vige l'obbligo di provvedere al relativo accatastamento entro il 30 novembre 2012, il pagamento dell'IMU avviene in un'unica soluzione a dicembre (17 dicembre 2012). Negli altri casi il pagamento avviene con le modalità ordinarie, per le quali si rinvia al paragrafo 13.*

Obbligo di pagamento dell'ICI sino al 31 dicembre 2011. In vigore del regime impositivo ICI, sino a tutto il 31 dicembre 2011, i fabbricati rurali sono esonerati dal pagamento dell'imposta solamente se accatastati nelle categorie catastali A/6, se abitazioni, e D/10, se adibiti ad uso strumentale. Gli interessati possono presentare domanda di variazione per il riconoscimento della ruralità degli immobili entro e non oltre il 30 giugno 2012.

ATTENZIONE!!!

L'Ufficio Tributi **informa** che la presente Guida è stata elaborata in base alla normativa sull'IMU in vigore al giorno 22.11.2012.

Poiché il Governo o il Parlamento potrebbero apportare delle modifiche alla legislazione vigente, lo stesso ufficio **invita** i gentili contribuenti a prestare particolare attenzione alle eventuali novità in materia di IMU e a reperire nei prossimi mesi la versione più aggiornata della Guida IMU 2012, consultando l'apposita sezione "**IMU**" sul sito istituzionale del Comune www.comune.pabillonis.vs.it

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

- D.L. 201/2011 (decreto Salva Italia), convertito nella L. n. 214/2011 (IMU sperimentale)
- Decreto Legge 24 Gennaio 2012 n. 1, convertito nella Legge 27/2012, art.56 e art. 91/bis (beni merce ed enti non commerciali)
- Decreto Legislativo 14 Marzo 2011 n. 23 (imposta municipale propria)
- Decreto Legge 16/2012 convertito con modificazioni nella Legge 44/2012
- Risoluzione n. 35/E 12 Aprile 2012 (istituzione codici tributo per il modello F24)
- Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 12.04.2012 Prot. n. 2012/53906 "Approvazione delle modifiche ai modelli di versamento "F24" e "F24 Accise", per l'esecuzione dei versamenti unitari di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e successive modificazioni"
- Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 12.04.2012 Prot. n. 2012/53909 "Modalità di versamento dell'imposta municipale propria di cui all'art. 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214"
- Circolare D.F. n. 3/2012 del 18.05.2012
- Decreto Legislativo 30 Dicembre 1992 n. 504 (ICI artt. 2-5-6-7-8-10-11-12-14-15)
- Decreto Legislativo 31 Dicembre 1992 n. 546 (contenzioso tributario)
- Legge 7 Agosto 1990 n. 241 (procedimento amministrativo e accesso ai documenti amministrativi)
- Decreti Legislativi 18 Dicembre 1997 nn. 471/472/473 (sanzioni amministrative tributarie)
- Decreto Legislativo 15 Dicembre 1997 n. 446 (potestà regolamentare dei Comuni)
- Legge 2 Dicembre 2005 n. 248 (definizione di area edificabile)
- Legge 27 Dicembre 2006 n. 296 (finanziaria 2007)
- Deliberazione del C.C. n. 20 del 15.05.2012 (Aliquote e agevolazioni IMU anno 2012)
- Regolamento Generale delle Entrate approvato (atto C.C. n. 46 del 20.12.2007)
- Delibera G.C. n. 21 del 05/04/2012 (Attribuzione valori venali commercio delle aree edificabili ai fini imu)
- Regolamento Imu approvato con Delibera C.C. n. 39 del 27.09.2012.